


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 19

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 21674-1017

Referansenummer: OM9107

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

 TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

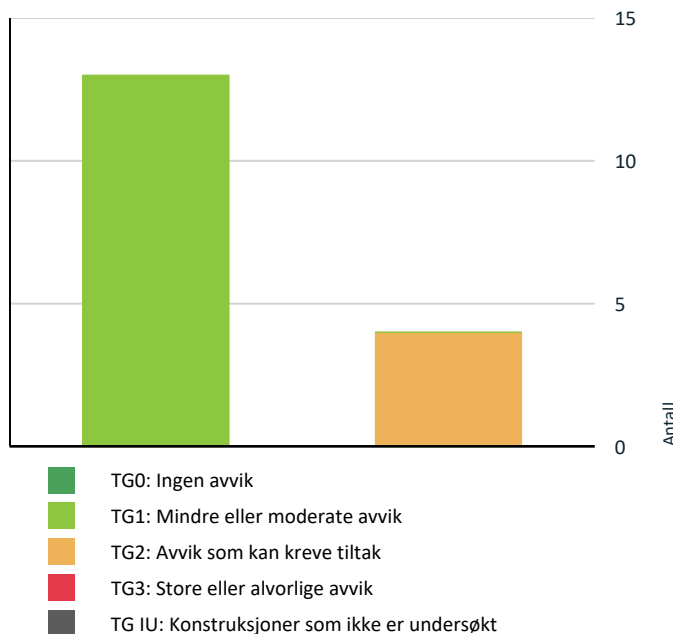
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

innlasset sydvendt balkong på ca 6m2

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har himlingsplater. (mangler noe gulvlister).

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

skjult anlegg

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010 i følge eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja i følge eier

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

i følge eier

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei i følge eier

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei i følge eier

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei i følge eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

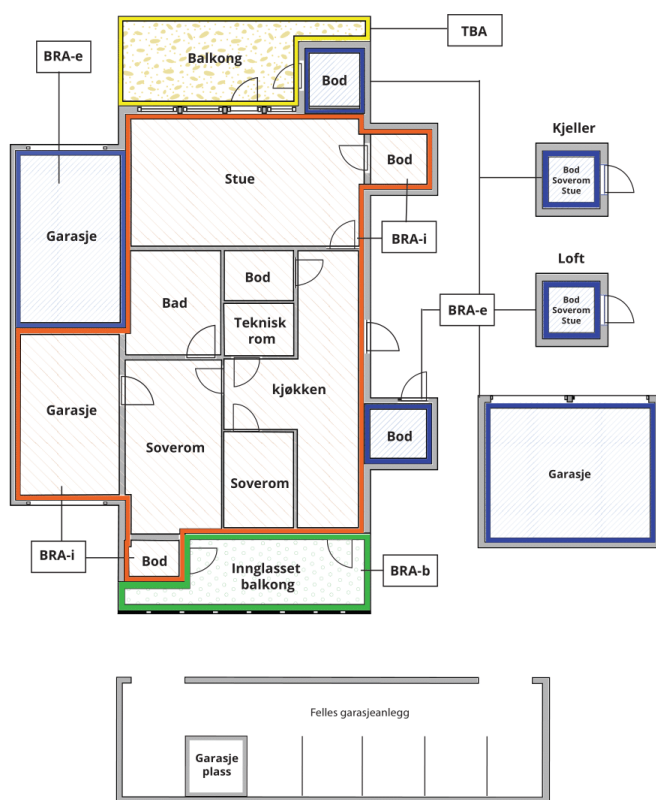
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50	4	6	60	
SUM	50	4	6		
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, entré, kjøkken, soverom, stue	Bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	19		0	14816.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sverres vei 5

Hjemmelshaver

Borettslaget Skårer I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/BORETTLAGET SKÅRER I	953004291			Neset Mathias Longva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.04.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Adresse

Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG

Dato for energimerking

12.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280180

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

150693861

Gårdsnummer

101

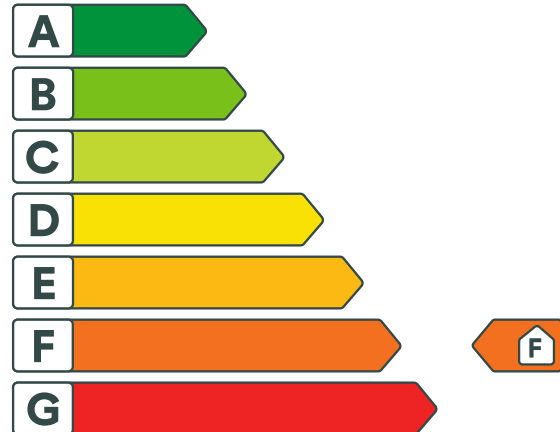
Bruksnummer

19

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0401


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1962

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

275,74 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

331,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 772 kWh



Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér inne temperaturen

Ha en moderat inne temperaturen, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

REGULERINGSPLAN 33-5-04 BESTEMMELSER FOR SOLHEIM SENTER

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å fremme en samordnet utbygging av områder for boliger, kontorer, forretninger og offentlige formål innen planområdet. Planen skal bidra til en samlet byplanløsning for Lørenskogs sentralområde.

§ 1

Generelle bestemmelser

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Der ikke annet er angitt, ligger byggegrense langs formålsgrense. Planområdet som fremgår av plankart datert 03.05.05, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder	Boliger - felt D 5 og D 8 Boliger, offentlig formål - offentlig administrasjon - felt D 3 Boliger, kontor - felt D 7 Boliger, forretning, kontor, bevertning, offentlig formål - offentlig administrasjon - felt D 1 og D 4 Forretning, kontor, offentlig formål - offentlig administrasjon - felt D 2
Offentlig trafikkområde	Fortau
Friområde	
Spesialområde	Transformatorstasjon
Fellesområder	Felles kjørevei Felles fortau Felles avkjørsel Felles parkeringsplass Felles gangareal - gatetun Felles parkanlegg

§ 2

Fellesbestemmelser

Planområdet skal ha helhetlig bebyggelse, utearealer og veianlegg. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen, samt detaljering og materialbruk.

§ 3

Byggeområder

Feltene skal ha maksimal utnyttelse som angitt på plankartet i % - BYA. Kotehøyde for "bakkeplan" skal defineres i bebyggelsesplan. Bebyggelsen kan oppføres med maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Innenfor planområdet tillates inntil 3 700 m² T-BRA forretning, som bare kan innpasses i 1. etasje.

Felt D 1 - Byggeområde - boliger, forretning, kontor, bevertning, offentlig formål - offentlig administrasjon

Bebyggelsen kan fra og med 3. etasje langs Skårersletta og fra og med 2. etasje på resten av feltet tillates trukket ut over deler av tilstøtende områder som vist på plankartet.

Det skal legges til rette for adkomst til spesialområde - transformatorstasjon for drift og eventuell utskifting av komponenter.

Felt D 3 - Byggeområde - boliger, offentlig formål- offentlig administrasjon

Bebyggelsen kan fra og med 2. etasje tillates trukket ut over deler av tilstøtende områder som vist på plankartet.

Felt D 5 - Byggeområde - boliger

Bebyggelsen kan fra og med 2. etasje tillates trukket ut over deler av tilstøtende områder som vist på plankartet.

§ 4

Spesialområde - transformatorstasjon

Bygg og anlegg skal gis en spesielt attraktiv arkitektonisk utforming gjennom utsmykning og bevist materialbruk.

§ 5

Fellesområder

Fellesområdene skal være felles for følgende gnr/bnr: 108/339, 108/724, 108/545, 108/468, 108/714, 108/712, 108/216, 108/713, 102/187, 102/206, 102/292, 101/30, 101/28, 101/115, 101/91, 101/118, 101/116, 101/117, 101/16, 101/15, 101/19 og senere utskilte parseller fra disse.

Byggeplan for trafikkområdene skal godkjennes av ansvarlige vegmyndigheter. Frisikt skal tilrettelegges i henhold til offentlige normer.

Fellesområde - felles gangareal - gatetun skal utformes med belegning og utforming av god kvalitet med skulpturell utsmykning og beplantning. Overgang til tilgrensende planområde i øst skal gis en spesielt attraktiv arkitektonisk utforming. Overgangen, trafoen og utkragningen fra felt D 1 skal være identitetsskapende elementer i gatetunet. Disse elementene skal ha en høy estetisk kvalitet og utformes slik at gatetunet framstår som en samlet helhet.

I fellesområde - felles parkanlegg og felles parkeringsplass skal det legges til rette for adkomst til spesialområde - transformatorstasjon for drift og eventuell utskifting av komponenter.

§ 6 Parkering

Det tillates opptil 75 plasser permanent parkering på bakkeplan. Forøvrig skal parkering ordnes i felles, underjordisk anlegg. Parkeringsdekning skal fastsettes i bebyggelsesplaner. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides og merkes spesielt for funksjonshemmede.

§ 7

Miljøbestemmelser

Støy, luftforurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse, gjøres gjeldende for planområdet.

Tilfredsstillende inneklima må sikres, jfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: ”Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer. Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.

§ 8

Plankrav

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for planområdet før byggetillatelse gis. Første bebyggelsesplan som grenser til fellesområde - felles gangareal - gatetun skal også omfatte hele gatetunet.

§ 9

Rekkefølgebestemmelser

Nytt kryss i Skårersletta og strekning av Skårersletta fra Ragnhilds vei til Solheimveien skal være opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan før bygninger som har adkomst via det nye krysset, kan tas i bruk.

Byggeplan for nytt kryss i Skårersletta inkludert strekningen av Skårersletta fra Ragnhilds vei til Solheimveien skal være godkjent av vegmyndighetene før igangsettingstillatelse for de eiendommene innenfor planområdet som skal ha adkomst via det nye krysset, gis.

De deler av felt D1 og D3 som ligger innenfor det til enhver tid gjeldende fareområde for høyspentkabler, kan ikke bebygges før disse er lagt som jordkabler.

Fellesområde - felles gangareal - gatetun kan bygges ut i etapper. I bebyggelsesplanene skal det bestemmes når etappene skal være ferdigstilt.

Spesialområde - transformatorstasjon skal være ferdigstilt før første midlertidig brukstillatelse for felt D 3, D 5 eller østre deler av D 1 gis.

§ 10

Kabelføringer

Nye ledninger innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbygging.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 19.10.2005

Utbyggingsavtaler foreligger i tillegg til bestemmelsene.

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Skårer I Borettslag avholdt 09. april 2025
Kl. 18.30 på Bøndernes hus (ved Skårer Kirke)

Møtet ble åpnet av: Sølve Brekke

Fra forretningsfører BORI møtte: Sølve Brekke

Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Sølve Brekke

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 18 stemmeberettigede, 3 fullmakt
totalt: 21 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Anna Svendsen ble valgt til sekretær.

Lotte Pettersen og Mona Vågenes til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var
innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret
avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har
gått. Årsberetningen vedlegges, og tas til etterretning

Vedtak: Tatt til etterretning

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

- A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap

Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag: Styrehonoraret foreslås uendret kr 260 000,-. Honoraret fordeles internt av styret.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE SAKER**

5.1 Video-overvåking. Fått inn ett forslag fra Milica Surbat på video-overvåking av fellesområder i borettslaget. Forslag om å sette opp kamera på utgangsdørene, mot parkeringsplass/søppelnedkast, og i fellesområdene i kjellerne.

Styrets innstilling: Det er noen regler som gjelder her – blant annet hos datatilsynet som må undersøkes, og det må innhentes flere tilbud om dette og få inn noen profesjonelle til å undersøke mulighetene. Økonomien til borettslaget har sett bedre dager, så vi må også avvente til vi har fått litt bedre råd og mulighet til å ta opp ett lån – som vi sannsynligvis må gjøre.

Forslag til vedtak: Ta i bruk BORI drift for å se på mulighetene for å innføre kameraovervåking i borettslaget, men avvente til 2026 tidligst.

Vedtak: Godkjent

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Amela Velicanin

B) Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgt ble: Simo Knezevic og Steinar Welle

C) Valg av 3 varamedlem for 1 år

Valgt ble: Elisabeth Skogsrud
Lotte Pettersen
Mona Vågenes

D) Valg av valgkomite

Valgt ble: Elisabeth Skogsrud
Lotte Pettersen
Mona Vågenes

E) Valg av 3 delegater til BORIs BBLs
generalforsamling.

Delegater som ble valgt: (Navn på delegat må påføres)

- Amela Velicanin
- Anna Svendsen
- Steinar Welle

Møtet ble hevet kl. 19:24

Protokollen undertegnes av:

Sølve Brekke /s/

Møteleder valgt av generalforsamlingen

Anna Svendsen /s/

Sekretær valgt av generalforsamlingen

Mona E. Vågenes /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Lotte Pettersen /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Amela Velicanin
Styremedlem:	Anna Svendsen
Styremedlem:	Steinar Welle
Styremedlem:	Håvard Pedersen
Styremedlem:	Simo Knezevic



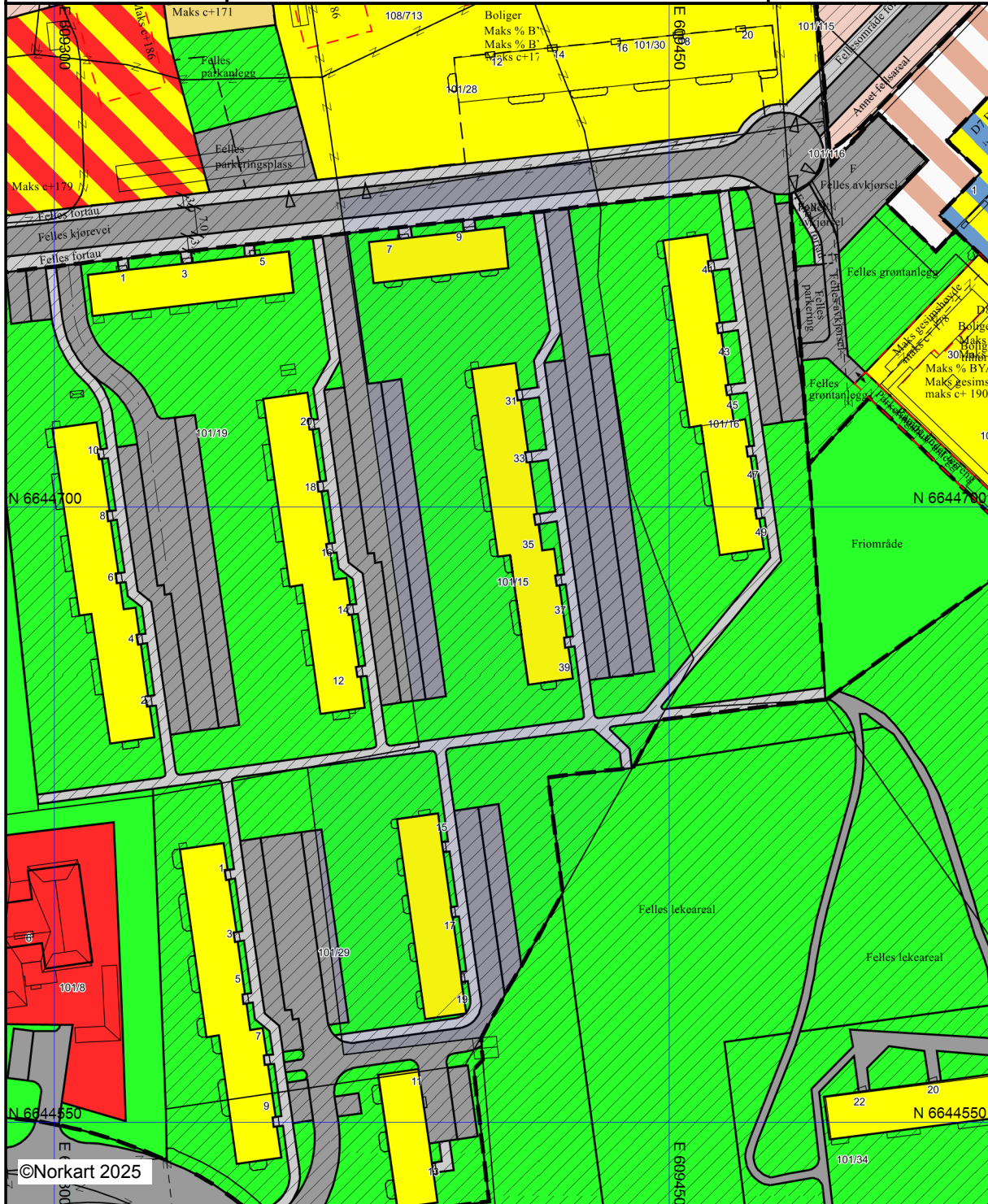
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/15
Adresse: Sverres vei 7
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


























Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m.v.)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Parkeringsplass
	Friområder
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Felles grøntanlegg
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

	Parkeringshus/-anlegg
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift bredde



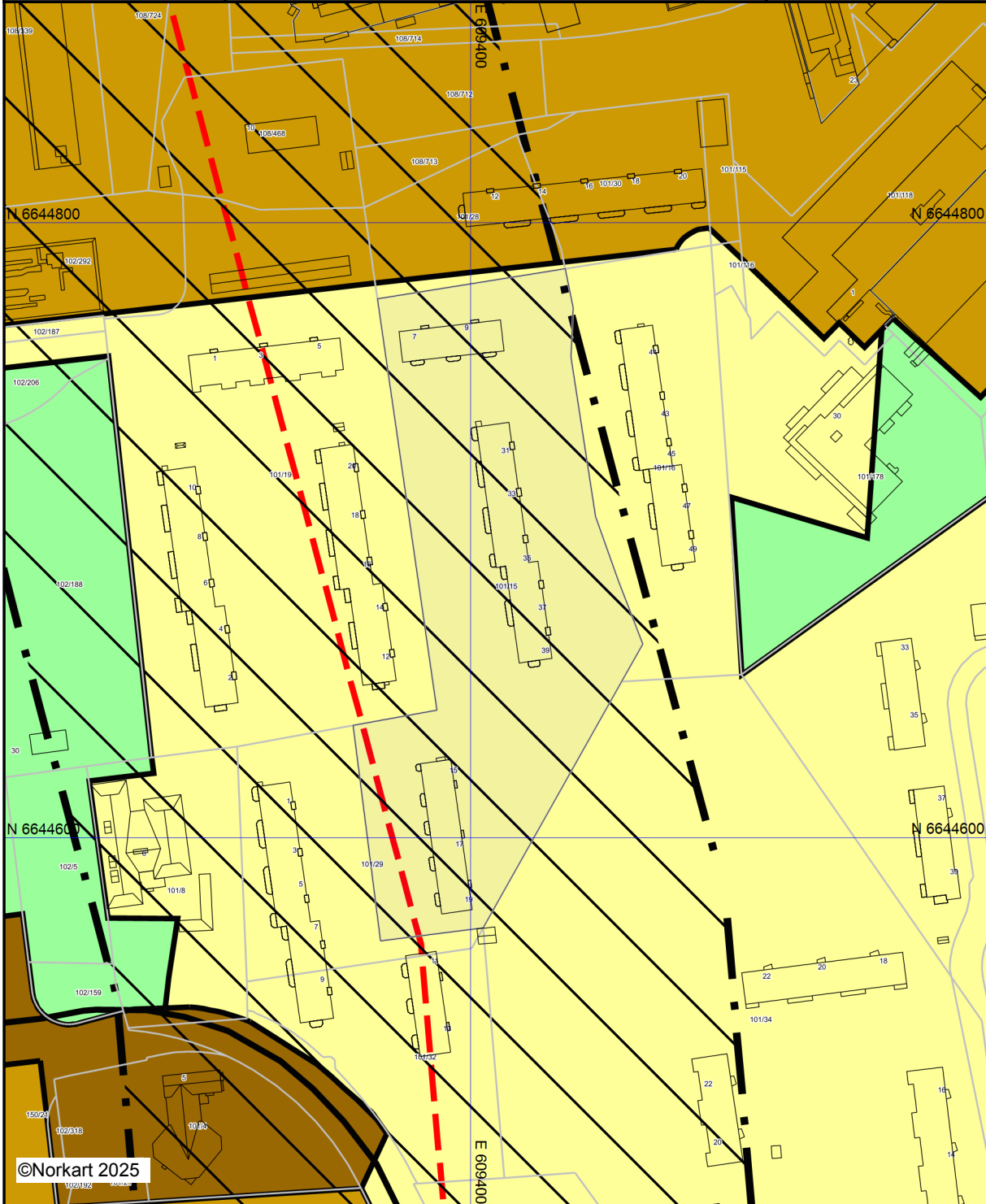
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/15
Adresse: Sverres vei 7
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:2000



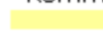
UTM-32








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - fremtidig



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 406
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 406
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 725
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 780
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	kr 2 750
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 1 300
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 200
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 380
Kun boligopplysninger	kr 2 340
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 2 000

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysning gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har betalt lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 13.04.26
Vår ref.: 12 / 35
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	35	Bolignr	H0401
Boligselskap	012 Borettslaget Skårer I	Etasje	4.etg
Adresse	Sverres vei 5, 1473 LØRENSKOG	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Mathias Longva Nesset	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 13.04.26: kr 5 665,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169
Fjernvarme til varmtvann	170	170	170	170	170	170
Parkeringsplass	125	125	125	125	125	125
Stipulerte avdrag	284	284	284	284	284	284
Stipulerte renter	917	917	917	917	917	917
Total	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 4,95%	12	25 294 284	198 354	09.01.26 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				30.12.53

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 4,95%	12	25 294 284	09.01.26 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			30.12.53

Selskap og eiendom

Selskap	012 Borettslaget Skårer I (orgnr. 953004291)
Antall enheter	116
Styrets e-post	skarer1brl@gmail.com
Styreleder	Amela Velicanin (97032604)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3822303)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	101/19
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 202 454,00	Andre inntekter	kr 69,00
Formue	kr 15 253,00	Utgifter	kr 11 677,00

Merknader

Ved dyrehold skal styret søkes.

I hht styret i Borettslaget Skårer I følger ikke garasjeplasser eller parkeringsplass ved salg av bolig. Disse går tilbake til borettslaget for fordeling. De som har kategori "eier parkeringsplass" eller "eier garasje" følger heller ikke ved salg.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget.

Styret har egen e-post adresse: skarer1brl@gmail.com

Fyring (oppvarming) er inkludert i felleskostnadene. I tillegg har 36 andeler varmtvann inkludert i felleskostnadene mot et ekstra tillegg i felleskostnadene.

Vedtekter for Skårer I Borettslag

org nr 953 004 291

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den og sist endret i ordinær generalforsamling 20.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skårer I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt

skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det lov med dyrehold i borettslaget, kan styret i særlige tilfeller, nekte dyrehold dersom dyreholdet viser seg å være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og for de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Skårer I Borettslag

Husordensreglene ble sist endret av styret 25.02.2020.

§ 1 FORMÅL

§ 1-1 Borettslaget Skårer I er et andelslag, der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Med andelseiere menes foruten andelseieren selv, hans husstand, og andre personer som f.eks. besøkende og fremleietakere.

§ 2 ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. Iht. lov om skadeerstatning av 13. juni 1969.

§ 2-2 Barn og ungdom under 18 år plikter å erstatte skade som de volder forsettlig eller uaktsomt, for så vidt det finnes rimelig under hensyn til alder, utvikling, utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers.

§ 2-3

1. Foreldre plikter å erstatte skade voldt av barn og ungdom under 18 år, såfremt de har latt det mangle på tilbørlig tilsyn eller på annen måte ikke har gjort det som etter forholdene er rimelig å kreve av dem for å hindre skadeforvoldelse.
2. Uansett egen skyld, svarer foreldre for skade voldt forsettlig eller uaktsomt av deres barn under 18 år som de bor sammen med og har omsorgen for. Erstatningssummen avhenger og settes ut i fra skadens omfang.
3. Det ansvar foreldre har etter denne paragraf, kan bestrides om det ville virke urimelig tyngende under hensyn til utvist adferd og forholdene ellers.
4. Skulle andre enn foreldrene ved mangel på tilsyn, ved annen forsømmelse av sin omsorgsplikt, pådra seg erstatningsansvar for skade voldt av barn eller ungdom, gjelder bestemmelsen i nr. 3 tilsvarende.

§ 2-4 Den som er psykisk syk, bevisstløs eller befinner seg i en lignende forstyrrelse av sinnstilstanden, plikter å erstatte den skade hen volder for så vidt det finnes rimelig under hensyn til utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers. Var skadevolderen selvforskyldt brakt i en forbigående tilstand som nevnt, har han det ansvar som ellers ville følge av alminnelige erstatningsregler.

§3 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

§ 3-1 Styret har ansvaret for fellesareal gjennom et omfattende og forpliktende regelverk. Fellesareal er trappeoppganger og felles boder, vaskerom og gamle søppelsjakter i kjellere. Trappeoppganger er rømningsveier for oss ved brann. Det skal derfor ikke oppbevares ting og sko i trappeoppganger. Dette vi kan snuble i det under en evt. brann. Andelseier er ansvarlig for at bl.a. gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller ikke opptas med gjenstander tilhørende andelseierne. Under trappa kan en kun ha barnevogner. Sykler og leker for sesongen skal plasseres i felles bodene. Felles bodene skal brukes til sykler, sesongens leker etc. Det er forbudt å oppbevare møbler, bildekk, avfall, ved etc. i disse rommene.

Det er ikke lovlig å oppbevare brannfarlig gass i kjeller. Videre kan det ikke oppbevares mer enn 5 liter brannfarlige varer til sammen på et matrikelnummer. Dersom mopeder etc. henstilles i kjeller eller fellesrom, må bensintank og batteri frammonteres. Røyking og bruk av åpen flamme er også forbudt i kjeller og oppgang.

Alle ting som settes i fellesarealer skal være permanent og tydelig merket med enten leilighetsnummer eller navn. Dersom dette ikke følges vil det bli fjernet når vi har container eller rydder under dugnaden. Gjenstander som kan ha verdi blir stort sett mellomlagret inntil eierne kontakter styret. Det som ser ut som søppel blir hevet rett i containeren. Som det kommer frem av husordensreglene så tar ikke borettslaget noe som helst ansvar for gjenstander lagret i strid mot husordensreglene på fellesarealene, så det nytter ikke å be om erstatning.

Om gjenstander blir plassert utenom anviste plasser, der de ikke ”hører hjemme”, vil lapp med varsel bli satt opp i gjeldende oppgang, med en 2 ukers frist for fjerning. Om det ikke er fjernet innen fristen, kan det kastes det for eiers regning.

§ 3-2 For å hindre uvedkommende adgang, skal kjellerdører og boddører alltid være låst. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates. Lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt.

Av hensyn til bl.a. innbrudd skal ytterdørene være låst hele døgnet. Vinduer og dører på andre fellesarealer som er satt opp for lufting skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendighet stå åpen om natten eller i uvær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

§ 3-3 Markiser, skilter, og andre fasadeendringer må ikke gjøres uten godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å montere varmepumper, parabolantenner på balkonger, veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom.

§ 3-4 Beboer har ansvar for at snø og is ikke kommer inn på verandaene, ellers blir andelseieren erstatningspliktig for evt. skader.

§ 3-5 I henhold til brannforskriftene skal det minimum være 1 brannvarsler pr. leilighet, som er tilkoblet felles brannalarmanlegg. Brannslukker skal følge leilighet ved skifte av eier. Det er også godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

§ 3-6 Grilling med åpen flamme er ikke tillatt på balkongene. Grilling på borettslagets uteområder skal foregå på grillplassene, eller i god avstand til blokkene. Ved ekstra tørre og varme dager, vis ekstra varsomhet.

§ 3-7 For å bevare plenene skal de ikke benyttes i den "våte" årstiden: vår og høst.

§ 3-8 Som husordensregler gjelder også de til enhver tid instruksjer og rundskriv som er gitt i borettslaget av styret eller den de formynder. Dette gjelder også oppslag om bruk av teknisk utstyr, vaskeri, sentralvarmeanlegg, fellesantenner osv.

§ 3-9 Sigarettneiper skal ikke under noen omstendigheter kastes ut av vinduer eller balkonger, da dette medfører forsøpling av naboenes balkong og borettslagets plener. Slikt kan også medføre brannfare.

§4 FREMLEIE/KORTTIDSLEIE

§ 4-1 Fremleie

Framleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere får av hans fremleietager. Fremleietager tillates ikke å flytte inn før godkjenning fra lagets styre foreligger.

Det tillates fremleie for ett år av gangen. Forøvrig vises til borettslagsloven.

§4-2 Korttidsleie.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt etter eierseksjonsloven § 24. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, plikter andelseier på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§ 5 RO I LEILIGHETENE

Generelt skal leiligheten benyttes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal derfor være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det skal ikke utføres aktiviteter som kan medføre ekstra støy for naboene, så som banking og boring i vegger, gulv og tak, herunder også musikkøvelser, etter kl. 20.00 hverdager, og kl. 18.00 lørdag, søndag og helligdager.

Ved selskapelige anledninger skal en vise særlig omtanke til naboene. Sett gjerne opp et nabovarsel i oppgangen med leilighetsnummer og telefonnummer.

§6 DYREHOLD

§ 6-1 Det er tillatt å holde hund eller inne katt i borettslaget. Ved anskaffelse av hund eller inne katt skal melding om dette sendes til styret. Det er eiers ansvar å fjerne avføring etter dyrene. Det er båndtvang på borettslagets område. Lufting skal foregå utenfor borettslagets område.

§ 6-2 Dyrehold ellers skal ikke på noen måte være til sjenanse for naboene.

§ 6-3 Mating av fugler på balkong eller borettslagets uteområder er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke mus, rotter og lignende.

§ 7 SENTRALFYR, SANITÆRE ANLEGG, RØRLEDNINGER O.L.

Generelt skal ingen utføre arbeid/vedlikehold eller lignende på disse installasjonene. Dette skal utføres av godkjent fagmann. Brudd på dette vil medføre erstatningsansvar ved skade.

§ 7-1 Borettslagene har fyring med sentralvarmeanlegg. Disse er på ca. fra september til april. For å få maksimal utnyttelse av varmen skal hver radiator luftes av den enkelte beboer ved fyringssesongens start (styret kan være behjelpelig). Alle som bor i 1. og 4. etasje og har radiator på badet, skal la denne stå på kontinuerlig.

§ 7-2 De opprinnelige terrazzogulvene på badene er av en slik art at de trekker fuktighet over tid. Dusjing og annet vannsøl er derfor ikke tillatt direkte på badegulvet da dette etter en viss tid vil gi fuktighet i leiligheten under.

§ 7-3 Alle innretninger skal ellers behandles forsiktig. Konferer i tvilstilfeller med Styret i borettslaget, som vil ta det videre med vaktmester.

§ 7-4 For å minske skadeomfanget ved evt. lekkasjer/skader, er beboerne pliktig å vite hvor de respektive stoppekraner til vann og radiator er for sin leilighet. Dette skal være tydelig merket på kranene i taket i kjellerne. Alle leiligheter har en stoppekran for vann på badet.

§ 7-5 Beboerne er også pliktige til å rense sluk/avløpsrør med jevne mellomrom for å unngå at dette blir tett.

§ 8 AVFALL

Beboerne skal kildesortere sitt avfall etter bestemmelser gjort av kommunen. Papir og annet restavfall skal i hver sitt søppelnedkast. Grå luke for restavfall, grønn luke for papp/papir (ikke større biter enn A4)

Spesialavfall som el-avfall, batterier, glass, komfyr, kjøleskap, dekk m.m. er det spesielle oppsamlingsplasser for i kommunen, og dette avfallet skal plasseres der.

Gjenstander som skal kastes (komfyrer, dekk, el-avfall og lignende) og som er plassert "midlertidig" i fellesarealene i kjellerne, kan etter to -2- uker bli fraktet bort for eiers regning, ref. husordensreglene § 3-1.

Borettslaget leier inn containere etter behov, som plasseres ved hver blokk, og kan benyttes til avfall som ikke kommer inn under ovennevnte punkter.

§ 9 RENHOLD

§ 9-1 Borettslaget har leid inn et renholdfirma som tar seg av regelmessig trappevask og rengjøring av fellesarealer i blokkene. Andelseier oppfordres til å si ifra til Styret om renholdet ikke er tilfredsstillende

§ 9-2 Risting og lufting av tepper, sengetøy osv. er av hensyn til naboer forbudt fra vinduer og alle balkonger. Dette skal gjøres ved tørkestativene utendørs.

§ 9-3 Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Det er heller ikke tillatt å tette igjen ventilene i veggene på kjøkken, bad og wc.

§ 10 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

§ 10-1 Vaskeriet i kjelleren kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 08.00 og kl. 20.00. Lørdager mellom kl. 08.00 og 16.00. Vasking utenom disse tider og på helligdager er ikke tillatt. Vaskerom skal være rene, ryddige og luftet etter bruk, vaskemaskinene og sluk skal også rengjøres. Det er ikke tillatt å la tøy være i vaske-/tørkerommene etter at vasketiden er over. For å reservere vasketid skriver man seg opp på en liste som henger i vaskeriet.

§ 10-2 Balkonger kan brukes til tørk av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra. Utendørs tørkeplasser skal ikke brukes på søndager og helligdager og over natten før slike dager.

§ 11 TILLITSVALGTE OG INNLEID PERSONELL

Tillitsvalgte, vaktmestere og andre som opptrer på vegne av borettslaget skal møtes med forståelse ved utøvelse av sine plikter og behandles med respekt.

§ 12 BILPLASSER, GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

§ 12-1 Parkering av biler og andre kjøretøyer på innkjørselsveier og langs boligblokkene er strengt forbudt. Unntak kan gjøres ved av -og pålessing i 10 minutter, samt inn/utflytting.

§ 12-2 Parkering av biler på gjesteparkeringsplassene for fastboende er strengt forbudt.

§ 12-3 Parkering skal kun skje på tilvist plass.
Elbilladeplassene i borettslaget reguleres av styret etter forespørsel

§ 12-4 De tilviste parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av privatbiler.

§ 12-5 Biler som ikke er i kjørbar stand (uten skilter, synlig defekte etc.), kan ikke parkeres på borettslagets område uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 12-6 Tilhengere eller båthengere etc. skal ikke hensettes på borettslagets område. Besøk av gjester med campingvogn, kan etter godkjenning av styret, i kort tid parkeres ved borettslagets garasjeanlegg.

§ 12-7 Det pålegges beboerne å sørge for at parkeringsbestemmelsene blir overholdt av besøkende. Parkeringskort som hver andelseier har mottatt av styret, skal legges godt synlig i frontruten på kjøretøyet. Gjesteparkering er begrenset til 3 døgn per besøkende.

§ 12-8 Overtredelse vil medføre bot eller borttauing for eiers regning.

§ 12-9 Tomgangskjøring er ikke tillatt iht. norsk lov. All snø og is bør derfor fjernes fra bilen før oppstart. Når man starter skal man umiddelbart kjøre ut av gården.

§ 12-10 Alle biler som tilknytter seg en motorvarmerkontakt skal enten ha tidsur i bilen eller i stolpen. Det advares på det sterkeste mot å la strømførende gummikabler og skjøtekontakter henge ute. De representerer livsfare, spesielt for lekende barn. Kablene skal derfor fjernes når de ikke er i bruk. Motorvarmerboksene skal til enhver tid være låst. Overtredelse vil måtte medføre uvarslede frakoblinger og eventuelt politianmeldelse.

§ 13 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Brudd på reglene vil bli betraktet som brudd på husleiekontrakten, og kan dermed føre til oppsigelse av leieforholdet.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Skårer I Borettslag avholdes
09. april 2025 Kl. 18.30 på Bøndernes hus (ved Skårer Kirke).**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog 10.03.2025

Styret for Skårer I Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

1. Konstituering

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Styrets årsberetning for 2024

Det vises til styrets årsberetning for 2024 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes

3. Årsoppgjøret for 2024

3.1 Årsoppgjøret for 2024

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak: Godkjent.

4. Styrehonorar

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås uendret kr 260 000,-. Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjent.

5. Innkomne forslag

5.1 Video-overvåking. Fått inn ett forslag fra Milica Surbat på video-overvåking av fellesområder i borettslaget. Forslag om å sette opp kamera på utgangsdørene, mot parkeringsplass/søppelnedkast, og i fellesområdene i kjellerne.

Styrets innstilling: Det er noen regler som gjelder her – blant annet hos datatilsynet som må undersøkes, og det må innhentes flere tilbud om dette og få inn noen profesjonelle til å undersøke mulighetene. Økonomien til borettslaget har sett bedre dager, så vi må også avvente til vi har fått litt bedre råd og mulighet til å ta opp ett lån – som vi sannsynligvis må gjøre.

Forslag til vedtak: Ta i bruk BORI drift for å se på mulighetene for å innføre kameraovervåking i borettslaget, men avvente til 2026 tidligst.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av 3 delegater til BORIs generalforsamling

Styreleder og 2 styremedlemmer

Borettslaget Skårer I - Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Amela Velicanin, Sigurds vei 2
Styremedlem, Håvard Pedersen, Sigurds vei 20
Styremedlem, Steinar Welle, Granittvegen 39A
Styremedlem, Elisabeth Skogsrud, Sigurds vei 2
Styremedlem, Anna Svendsen, Sigurds vei 8
Varamedlem, Lotte Pettersen, Sigurds vei 8
Varamedlem, Mona Vågenes, Sigurds vei 18
Varamedlem, Nadia Johansen, Sigurds vei 18

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Steinar Welle, Håvard Pedersen og Amelia Velicanin

Selskapsinformasjon

Borettslaget Skårer I har organisasjonsnummer 953004291

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 953004291.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Borettslaget Skårer I , 953004291.

Postboks 323

2001 Lillestrøm

Selskapet, eiendommen og bygningene

Borettslaget Skårer I ble stiftet 15.02.1961 og har organisasjonsnummer 952 004 291.

Borettslaget består av 116 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Sverres vei 1-5, Sigurds vei 2-10 og Sigurds vei 12-20

I tillegg har borettslaget 2 små lokaler, som er utleid til SuperRenhold (vaskefirma) og Stangnesgruppen (maler), samt ett lokale som benyttes som styrerom.

Det er fellesrom i alle oppgangene for sykler og barnevogner. Parkeringer, el-parkering og 16 garasjer til utleie. Det er ett felles fyringsanlegg i Sigurds vei 10 som fordeler varme til alle leilighetene. Det er også 1 fellesvaskeri i kjeller i alle blokkene. Eiendommen har gnr 101, bnr 19+22 i Lørenskog kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser, tekniske anlegg og beboernes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 4. april.2024 har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), herunder er det oppdaget noen mangler i forhold til brannteknisk tilstandsanalyse, dette jobber styret med å utbedre.
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Vedlikehold. Skiftet ut resten av stoppekranene som det er lekkasje på i kjeller. Utbedring av ladere på elbilplassen
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen. Ingen bemerkninger på bygningsmassen per 2024
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover.

Det er ikke planlagt noe vedlikehold ettersom det er utført omfattende vedlikehold de siste 10 årene.

- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. Har service avtale med Norsk Brannvern om kontroll av røykvarslere (utenom de automatiske), brannslukningsapparater og brannslanger. Avtale med Siemens/Safetel/Nedre Romerike brannvesen når det gjelder det automatiske brannvarslingsanlegget.
- Andre service avtaler. Envac har service på søppel-nedkastene. Avtale med Westby Lås AS når det gjelder utgangsdører og lås/nøkler til disse. Avtale med Rælingen El-installasjon angående det elektriske anlegget. Avtale med Elaway på el-billaderne.
- Møter. Har vært en del møter og befaringer med kommunen Skårersletta prosjektet og Skårer Parken prosjektet. Også noen møter med ØIE angående prosjektet Lørenskog Sentrum (som omhandler dumpa)
- Ekstraordinær generalforsamling. Ingen ekstraordinære generalforsamlinger. Beboermøter. Ett lite beboermøte etter Generalforsamlingen.
- Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider. Sendt ut noen informasjonsskriv og lagt ut diverse på facebookside Skårer 1 brl.
- Dugnad – velferdstiltak – juletreff – grillfest – pensjonisttilstelninger. Dugnad med kaffe og kaker.
- Bomiljø – trafikkforhold. Har vært ny regulering av trafikken på grunn av arbeidet på Skårersletta. Styret har ikke fått noen klager på støy på grunn av dette, og føler at dette går greit. Dette fortsatte til slutten av 2024. Da ble også Sigurds vei åpnet.
- Omsetning av boliger. Har solgt noen boliger i fjor. 2-roms gikk for 3.2 millioner, 3-roms gikk for ca 3.5 millioner og 4 roms gikk for ca 3.9 millioner
- Annet som kan være av interesse. Skårerparken er ferdig, men det gjenstår en ekstra befaring angående beplantning og slikt bak Sigurds vei 2. El-bilplassene ble utvidet og strømtilførsel ble økt i 2024 slik at det skal bli bedre strømtilførsel til ladeboksene.
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 953.871,- og et årsresultat på kr -552.059,-

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Avvik i note 1 – økt arbeidsgiveravgift i forhold til budsjett – kommer da av økt styrehonorar som ikke var budsjettert

Avvik i note 4 – Ikke budsjettert HMS avtalen med Bori.

Avvik i note 5 - skyldes i hovedsak utskifting av noen stoppekraner i kjeller og utvidelse av elbilanlegget. Vaktmestertjenesten for grøntområdet inngår også her, men er budsjettert under driftskostnader. Ble også noen ekstraavgifter på asfaltering av diverse hull og fartsdump i Sverres vei. Var også 5 unødvendige uttrykninger fra brannvesenet på 6543 kr hver.

Avvik i note 7 - De kommunale avgiftene har økt mer enn budsjettert.

Avvik i note 8 – Elektrisitet og Fjernvarme økte mer enn budsjettert.

Note 10 – Noe økning på grunn av indeksregulering. «Gressklipping» er ført opp i note 5 men budsjettert i note 10. Nøkler/skilt – økt noe i forhold til budsjettert, hovedsakelig mye reparasjon av dører som blir brukt feil.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2024 kr 1.032.013,-

Styret ser at det har blitt en del større utgifter enn budsjettert og måtte derfor øke husleien med 10% fra 1 januar 2025. Dette for å prøve å få økonomien til å bedre seg.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved egenkapital og låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatet/balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettetert med en økning på 5%. Borettslaget innhentet tilbud på forsikring i2021 og valgte Fremtind pga. god dekning og pris.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2024.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2024 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2024 og det er kun budsjettetert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 23272722. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes. Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet. Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se

<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Tv-boks og ruter skal leveres og hentes hos Telia på Metro ved

flytting/innflytting av leilighet. Dette for å avslutte og inngå avtaler for beboer mot Telia.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 98 parkeringsplasser og 16 garasjer, som fordeles av styret etter venteliste. Søknad om plasser sendes til skarer1brl@gmail.com

- Alle parkeringsplasser som ikke er elbil-plass har motorvarmer som ikke kan benyttes som elbil-lader.

- Det er etablert faste ladetilbud for 22 biler samt 2 gjesteplasser som kan benyttes av alle beboere i tillegg til gjester. Dette driftes av Elaway med app. Er noen ledige plasser til leie.

-Det kan ikke monteres elbil-lader i garasjene, da det ikke er nok strøm til dette. Strømkursene er fordelt på flere garasjer.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Komplette drift om vaktmestertjeneste.

Inngangsnøkler kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte. Hvis man mister en nøkkel til inngangsdøra nederst i oppgangen må det øyeblikkelig varsles til styret, slik at denne kan slettes og ny nøkkel bestilles. Det er viktig at fargen inni den svarte plastdelen på nøkkel blir oppgitt slik at riktig nøkkel blir slettet og erstattet.

Renhold i fellesarealene utføres av SuperRenhold AS.

Borettslaget har avtale med P-service om parkeringstjeneste.

Fellesvaskeriet er i Sverres vei 5, Sigurds vei 2 og Sigurds vei 12. Påfylling av vaskekort, samt kjøp av vaskekort skjer hos styret og betales på VIPPS.

Borettslagets styre har kontor i Sigurds vei 20, uten fast kontortid for øyeblikket.

Styret kan også kontaktes på telefon 9703260 før klokken 21.00 og e-post skarer1brl@gmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2024

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Skårer I

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 369 870	7 328 200	7 360 950	8 106 602
Annen driftsinntekt	2	159 523	359 084	119 000	148 000
Sum driftsinntekter		7 529 393	7 687 284	7 479 950	8 254 602
Kostnader					
Lønnskostnad	3	296 660	279 545	279 545	296 660
Avskrivninger	10	24 624	24 624	24 624	24 624
Konsulenttjenester	4	215 890	213 128	237 298	251 999
Kontingenter	5	47 334	47 334	54 000	47 600
Rep og vedlikehold	6	988 130	830 313	592 999	274 000
Forsikringer		300 407	225 173	245 000	261 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 862 384	1 463 562	1 689 999	2 000 000
Energi og fyring	7	1 407 148	1 307 704	1 100 000	1 409 999
Kabel-TV og telefoni		649 050	655 628	663 000	686 556
Driftskostnader	8	582 634	693 612	532 926	659 998
Leiekostnader		2 988	0	0	3 000
Andre driftskostnader	9	198 272	166 670	143 087	186 800
Sum driftskostnader		6 575 522	5 907 293	5 562 478	6 102 236
Driftsresultat før finansposter		953 871	1 779 991	1 917 472	2 152 366
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 662	5 685	0	0
Finanskostnad		1 510 593	1 254 510	1 563 000	1 489 982
Sum finansposter		-1 505 930	-1 248 825	-1 563 000	-1 489 982
Årsresultat		-552 059	531 166	354 472	662 384
Overført udekket tap	12	-552 059	531 166	0	0
Sum disponering		-552 059	531 166	0	0

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårer I

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	20 062 397	20 062 397
Tomt	10, 15	50 000	50 000
Andre driftsmidler	10	69 768	94 391
Sum varige driftsmidler		20 182 164	20 206 788
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		20 182 164	20 206 788
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		697 297	772 648
Kundefordringer		112 096	34 599
Andre fordringer		0	9 530
Sum fordringer		809 393	816 777
Bankinnskudd, kasse o.l.		508 614	1 684 578
Sum omløpsmidler		1 318 007	2 501 354
SUM EIENDELER		21 500 171	22 708 142

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Skårer I
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	11 600	11 600
Udekket tap	12	-5 941 551	-5 389 492
Sum egenkapital		-5 929 951	-5 377 892
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	25 696 051	26 069 203
Borettsinnskudd	14, 15	1 448 077	1 448 077
Sum langsiktig gjeld		27 144 128	27 517 280
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		250 678	546 110
Annen kortsiktig gjeld	16	35 316	22 644
Sum kortsiktig gjeld		285 993	568 754
Sum gjeld		27 430 122	28 086 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 500 171	22 708 142

Borettslaget Skårer I

Amela Velicanin
Styrets leder

Håvard Teksum Pedersen
Styremedlem

Elisabeth Skogsrud
Styremedlem

Steinar Welle
Styremedlem

Anna Svendsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	5 216 469	5 513 480	5 211 591	5 942 332
3603 Stipulerte renter	1 563 994	1 132 704	1 563 000	1 489 982
3604 Stipulerte avdrag	340 422	468 288	339 999	393 728
3607 Garasje	34 656	32 188	34 656	64 056
3608 Parkeringsplasser	140 889	129 700	138 264	143 064
3631 Fjernvarme	73 440	51 840	73 440	73 440
Sum felleskostnader	7 369 870	7 328 200	7 360 950	8 106 602

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	61 155	289 456	63 000	63 000
Vaskeri	23 298	21 720	20 000	20 000
Nøkler/låser/skilt	5 878	0	0	10 000
El bil/ladeanlegg	69 191	47 908	36 000	55 000
Sum andre driftsinntekter	159 523	359 084	119 000	148 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	260 000	245 000	245 000	260 000
Arbeidsgiveravgift	36 660	34 545	34 545	36 660
Sum lønnskostnader	296 660	279 545	279 545	296 660

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 313	6 250	6 300	7 000
Forretningsførerhonorar	180 915	173 378	180 999	189 999
Andre forvaltningstjenester	995	10 980	9 999	1 000
Juridisk bistand	0	13 500	25 000	25 000
Teknisk bistand	0	9 021	15 000	0
HMS	27 667	0	0	29 000
Sum konsulent tjenester	215 890	213 128	237 298	251 999

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	6 734	47 334	54 000	7 000
Kontingent BORI	40 600	0	0	40 600
Sum kontingenter	47 334	47 334	54 000	47 600

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	25 073	6 783	20 000	15 000
Vedlikehold VVS	385 506	200 696	150 000	15 000
Vedlikehold elektro	168 282	412 758	10 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	101 560	4 705	15 000	15 000
Vedlikehold vaskeri	27 526	27 957	5 000	25 000
Vedlikehold brannsikring	231 814	141 566	146 000	140 000
Dugnadskostnader	762	2 088	2 000	2 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	37 607	33 761	35 000	35 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	9 999	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	200 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	988 130	830 313	592 999	274 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	163 565	150 425	100 000	159 999
Fjernvarme	1 243 583	1 157 279	1 000 000	1 250 000
Sum energi og fyring	1 407 148	1 307 704	1 100 000	1 409 999

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	94 395	224 711	73 464	99 999
Renholdstjenester	212 118	195 000	204 999	204 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	276 122	203 542	200 000	280 000
Gressklipping	0	70 359	54 463	75 000
Sum driftskostnader	582 634	693 612	532 926	659 998

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	9 696	6 488	10 000
Skadedyrbekjempelse	9 408	6 257	6 600	10 000
Søppeltømming/containerer	51 698	56 573	45 000	60 000
Lyspærer, sikringer etc	0	12 340	0	10 000
Verktøy og redskaper	4 671	1 228	0	1 500
Nøkler, låser og skilt	45 643	45 356	35 000	45 000
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	0
Kontorrekvisita	548	299	0	500
Lisenser/software	59 275	0	0	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	3 656	9 999	10 000
Generalforsamling/årsmøte	19 011	19 036	10 000	20 000
Velferdskostnader	0	0	5 000	2 000
Øredifferanser	-1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	8 020	8 031	10 000	7 800
Konstaterte tap på fordringer	0	4 200	0	0
Sum andre driftskostnader	198 272	166 670	143 087	186 800

Note 10 Anleggsmidler

	Tomt	Vaskemaskin	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	50 000	123 119	20 062 397
Årets tilgang	0	0	
Årets avgang	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	50 000	123 119	20 062 397
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	53 351	
Bokført verdi pr.31.12	50 000	69 767	20 062 397
Anskaffelsesår	1960	2022	1960
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 11 600 fordelt på 116 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-5 389 492	-5 920 658
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-552 059	531 166
Sum opptjent egenkapital 31.12	-5 941 551	-5 389 492

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 1,99%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022

27 000 000

Nedbetalt tidligere

930 735

Nedbetalt i år

373 152

Lånesaldo 31.12

25 696 113

Beregnet innfrielsesdato: 21.04.2052

Sum langsiktig gjeld

25 696 113

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	27 144 128	27 517 280
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	20 112 397	20 112 397
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	28 080 400	28 080 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Depositum	18 600	18 600
Påløpt rente	4 080	4 044
Andre påløpte kostnader	12 636	0
Sum annen kortsiktig gjeld	35 316	22 644

Andre påløpte kostnader gjelder faktura for strøm desember, med forfall i 2025.

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 932 601	1 901 446
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-552 059	531 166
Tilbakeføring av avskrivning	24 624	24 624
Årets investeringer	0	58 404
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-373 152	-439 021
Endringer i andre langsiktige poster	0	-27 210
B. Årets endring i disponible midler	-900 587	147 963
C. Disponible midler 31.12	1 032 013	2 049 409
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 318 007	2 501 354
- Kortsiktig gjeld	285 993	568 754
= Disponible midler 31.12	1 032 013	1 932 601

12 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn Dato
Velicanin, Amela **2025-02-21**

Identifikasjon

 Velicanin, Amela

Navn Dato
Skogsrud, Elisabeth **2025-02-23**

Identifikasjon

 Skogsrud, Elisabeth

Navn Dato
Svendsen, Anna **2025-02-21**

Identifikasjon

 Svendsen, Anna


Navn Dato
Welle, Steinar **2025-02-21**

Identifikasjon

 Welle, Steinar

Navn Dato
Pedersen, Håvard Teksum **2025-02-27**

Identifikasjon

 Pedersen, Håvard Teksum

Til generalforsamlingen i Skårer I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårer I Borettslag som viser et underskudd på NOK 552 059. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 3. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.03.2025 20:51:39

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Husordensregler for Skårer I Borettslag

Husordensreglene ble sist endret av styret 25.02.2020.

§ 1 FORMÅL

§ 1-1 Borettslaget Skårer I er et andelslag, der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Med andelseiere menes foruten andelseieren selv, hans husstand, og andre personer som f.eks. besøkende og fremleietakere.

§ 2 ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. Iht. lov om skadeerstatning av 13. juni 1969.

§ 2-2 Barn og ungdom under 18 år plikter å erstatte skade som de volder forsettlig eller uaktsomt, for så vidt det finnes rimelig under hensyn til alder, utvikling, utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers.

§ 2-3

1. Foreldre plikter å erstatte skade voldt av barn og ungdom under 18 år, såfremt de har latt det mangle på tilbørlig tilsyn eller på annen måte ikke har gjort det som etter forholdene er rimelig å kreve av dem for å hindre skadeforvoldelse.
2. Uansett egen skyld, svarer foreldre for skade voldt forsettlig eller uaktsomt av deres barn under 18 år som de bor sammen med og har omsorgen for. Erstatningssummen avhenger og settes ut i fra skadens omfang.
3. Det ansvar foreldre har etter denne paragraf, kan bestrides om det ville virke urimelig tyngende under hensyn til utvist adferd og forholdene ellers.
4. Skulle andre enn foreldrene ved mangel på tilsyn, ved annen forsømmelse av sin omsorgsplikt, pådra seg erstatningsansvar for skade voldt av barn eller ungdom, gjelder bestemmelsen i nr. 3 tilsvarende.

§ 2-4 Den som er psykisk syk, bevisstløs eller befinner seg i en lignende forstyrrelse av sinnstilstanden, plikter å erstatte den skade hen volder for så vidt det finnes rimelig under hensyn til utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers. Var skadevolderen selvforskyldt brakt i en forbigående tilstand som nevnt, har han det ansvar som ellers ville følge av alminnelige erstatningsregler.

§3 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

§ 3-1 Styret har ansvaret for fellesareal gjennom et omfattende og forpliktende regelverk. Fellesareal er trappeoppganger og felles boder, vaskerom og gamle søppelsjakter i kjellere. Trappeoppganger er rømningsveier for oss ved brann. Det skal derfor ikke oppbevares ting og sko i trappeoppganger. Dette vi kan snuble i det under en evt. brann. Andelseier er ansvarlig for at bl.a. gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller ikke opptas med gjenstander tilhørende andelseierne. Under trappa kan en kun ha barnevogner. Sykler og leker for sesongen skal plasseres i felles bodene. Felles bodene skal brukes til sykler, sesongens leker etc. Det er forbudt å oppbevare møbler, bildekk, avfall, ved etc. i disse rommene.

Det er ikke lovlig å oppbevare brannfarlig gass i kjeller. Videre kan det ikke oppbevares mer enn 5 liter brannfarlige varer til sammen på et matrikelnummer. Dersom mopeder etc. henstilles i kjeller eller fellesrom, må bensintank og batteri frammonteres. Røyking og bruk av åpen flamme er også forbudt i kjeller og oppgang.

Alle ting som settes i fellesarealer skal være permanent og tydelig merket med enten leilighetsnummer eller navn. Dersom dette ikke følges vil det bli fjernet når vi har container eller rydder under dugnaden. Gjenstander som kan ha verdi blir stort sett mellomlagret inntil eierne kontakter styret. Det som ser ut som søppel blir hevet rett i containeren. Som det kommer frem av husordensreglene så tar ikke borettslaget noe som helst ansvar for gjenstander lagret i strid mot husordensreglene på fellesarealene, så det nytter ikke å be om erstatning.

Om gjenstander blir plassert utenom anviste plasser, der de ikke ”hører hjemme”, vil lapp med varsel bli satt opp i gjeldende oppgang, med en 2 ukers frist for fjerning. Om det ikke er fjernet innen fristen, kan det kastes det for eiers regning.

§ 3-2 For å hindre uvedkommende adgang, skal kjellerdører og boddører alltid være låst. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates. Lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt.

Av hensyn til bl.a. innbrudd skal ytterdørene være låst hele døgnet. Vinduer og dører på andre fellesarealer som er satt opp for lufting skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendighet stå åpen om natten eller i uvær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

§ 3-3 Markiser, skilter, og andre fasadeendringer må ikke gjøres uten godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å montere varmepumper, parabolantenner på balkonger, veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom.

§ 3-4 Beboer har ansvar for at snø og is ikke kommer inn på verandaene, ellers blir andelseieren erstatningspliktig for evt. skader.

§ 3-5 I henhold til brannforskriftene skal det minimum være 1 brannvarsler pr. leilighet, som er tilkoblet felles brannalarmanlegg. Brannslukker skal følge leilighet ved skifte av eier. Det er også godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

§ 3-6 Grilling med åpen flamme er ikke tillatt på balkongene. Grilling på borettslagets uteområder skal foregå på grillplassene, eller i god avstand til blokkene. Ved ekstra tørre og varme dager, vis ekstra varsomhet.

§ 3-7 For å bevare plenene skal de ikke benyttes i den "våte" årstiden: vår og høst.

§ 3-8 Som husordensregler gjelder også de til enhver tid instruksjoner og rundskriv som er gitt i borettslaget av styret eller den de formynder. Dette gjelder også oppslag om bruk av teknisk utstyr, vaskeri, sentralvarmeanlegg, fellesantennene osv.

§ 3-9 Sigarettneiper skal ikke under noen omstendigheter kastes ut av vinduer eller balkonger, da dette medfører forsøpling av naboenes balkong og borettslagets plener. Slikt kan også medføre brannfare.

§4 FREMLEIE/KORTTIDSLEIE

§ 4-1 Fremleie

Fremleie skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere får av hans fremleietager. Fremleietager tillates ikke å flytte inn før godkjenning fra lagets styre foreligger.

Det tillates fremleie for ett år av gangen. Forøvrig vises til borettslagsloven.

§4-2 Korttidsleie.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt etter eierseksjonsloven § 24. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, plikter andelseier på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§ 5 RO I LEILIGHETENE

Generelt skal leiligheten benyttes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal derfor være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det skal ikke utføres aktiviteter som kan medføre ekstra støy for naboene, så som banking og boring i vegger, gulv og tak, herunder også musikkøvelser, etter kl. 20.00 hverdager, og kl. 18.00 lørdag, søndag og helligdager.

Ved selskapelige anledninger skal en vise særlig omtanke til naboene. Sett gjerne opp et nabovarsel i oppgangen med leilighetsnummer og telefonnummer.

§6 DYREHOLD

§ 6-1 Det er tillatt å holde hund eller inne katt i borettslaget. Ved anskaffelse av hund eller inne katt skal melding om dette sendes til styret. Det er eiers ansvar å fjerne avføring etter dyrene. Det er båndtvang på borettslagets område. Lufting skal foregå utenfor borettslagets område.

§ 6-2 Dyrehold ellers skal ikke på noen måte være til sjenanse for naboene.

§ 6-3 Mating av fugler på balkong eller borettslagets uteområder er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke mus, rotter og lignende.

§ 7 SENTRALFYR, SANITÆRE ANLEGG, RØRLEDNINGER O.L.

Generelt skal ingen utføre arbeid/vedlikehold eller lignende på disse installasjonene. Dette skal utføres av godkjent fagmann. Brudd på dette vil medføre erstatningsansvar ved skade.

§ 7-1 Borettslagene har fyring med sentralvarmeanlegg. Disse er på ca. fra september til april. For å få maksimal utnyttelse av varmen skal hver radiator luftes av den enkelte beboer ved fyringssesongens start (styret kan være behjelpelig). Alle som bor i 1. og 4. etasje og har radiator på badet, skal la denne stå på kontinuerlig.

§ 7-2 De opprinnelige terrazzogulvene på badene er av en slik art at de trekker fuktighet over tid. Dusjing og annet vannsøl er derfor ikke tillatt direkte på badegulvet da dette etter en viss tid vil gi fuktighet i leiligheten under.

§ 7-3 Alle innretninger skal ellers behandles forsiktig. Konferer i tvilstilfeller med Styret i borettslaget, som vil ta det videre med vaktmester.

§ 7-4 For å minske skadeomfanget ved evt. lekkasjer/skader, er beboerne pliktig å vite hvor de respektive stoppekraner til vann og radiator er for sin leilighet. Dette skal være tydelig merket på kranene i taket i kjellerne. Alle leiligheter har en stoppekran for vann på badet.

§ 7-5 Beboerne er også pliktige til å rense sluk/avløpsrør med jevne mellomrom for å unngå at dette blir tett.

§ 8 AVFALL

Beboerne skal kildesortere sitt avfall etter bestemmelser gjort av kommunen. Papir og annet restavfall skal i hver sitt søppelnedkast. Grå luke for restavfall, grønn luke for papp/papir (ikke større biter enn A4)

Spesialavfall som el-avfall, batterier, glass, komfyr, kjøleskap, dekk m.m. er det spesielle oppsamlingsplasser for i kommunen, og dette avfallet skal plasseres der.

Gjenstander som skal kastes (komfyrer, dekk, el-avfall og lignende) og som er plassert "midlertidig" i fellesarealene i kjellerne, kan etter to -2- uker bli fraktet bort for eiers regning, ref. husordensreglene § 3-1.

Borettslaget leier inn containere etter behov, som plasseres ved hver blokk, og kan benyttes til avfall som ikke kommer inn under ovennevnte punkter.

§ 9 RENHOLD

§ 9-1 Borettslaget har leid inn et renholdfirma som tar seg av regelmessig trappevask og rengjøring av fellesarealer i blokkene. Andelseier oppfordres til å si ifra til Styret om renholdet ikke er tilfredsstillende

§ 9-2 Risting og lufting av tepper, sengetøy osv. er av hensyn til naboer forbudt fra vinduer og alle balkonger. Dette skal gjøres ved tørkestativene utendørs.

§ 9-3 Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Det er heller ikke tillatt å tette igjen ventilene i veggene på kjøkken, bad og wc.

§ 10 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

§ 10-1 Vaskeriet i kjelleren kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 08.00 og kl. 20.00. Lørdager mellom kl. 08.00 og 16.00. Vasking utenom disse tider og på helligdager er ikke tillatt. Vaskerom skal være rene, ryddige og luftet etter bruk, vaskemaskinene og sluk skal også rengjøres. Det er ikke tillatt å la tøy være i vaske-/tørkerommene etter at vasketiden er over. For å reservere vasketid skriver man seg opp på en liste som henger i vaskeriet.

§ 10-2 Balkonger kan brukes til tørk av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra. Utendørs tørkeplasser skal ikke brukes på søndager og helligdager og over natten før slike dager.

§ 11 TILLITSVALGTE OG INNLEID PERSONELL

Tillitsvalgte, vaktmestere og andre som opptrer på vegne av borettslaget skal møtes med forståelse ved utøvelse av sine plikter og behandles med respekt.

§ 12 BILPLASSER, GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

§ 12-1 Parkering av biler og andre kjøretøyer på innkjørselsveier og langs boligblokkene er strengt forbudt. Unntak kan gjøres ved av -og pålessing i 10 minutter, samt inn/utflytting.

§ 12-2 Parkering av biler på gjesteparkeringsplassene for fastboende er strengt forbudt.

§ 12-3 Parkering skal kun skje på tilvist plass.
Elbilladeplassene i borettslaget reguleres av styret etter forespørsel

§ 12-4 De tilviste parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av privatbiler.

§ 12-5 Biler som ikke er i kjørbar stand (uten skilter, synlig defekte etc.), kan ikke parkeres på borettslagets område uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 12-6 Tilhengere eller båthengere etc. skal ikke hensettes på borettslagets område. Besøk av gjester med campingvogn, kan etter godkjenning av styret, i kort tid parkeres ved borettslagets garasjeanlegg.

§ 12-7 Det pålegges beboerne å sørge for at parkeringsbestemmelsene blir overholdt av besøkende. Parkeringskort som hver andelseier har mottatt av styret, skal legges godt synlig i frontruten på kjøretøyet. Gjesteparkering er begrenset til 3 døgn per besøkende.

§ 12-8 Overtredelse vil medføre bot eller borttauing for eiers regning.

§ 12-9 Tomgangskjøring er ikke tillatt iht. norsk lov. All snø og is bør derfor fjernes fra bilen før oppstart. Når man starter skal man umiddelbart kjøre ut av gården.

§ 12-10 Alle biler som tilknytter seg en motorvarmerkontakt skal enten ha tidsur i bilen eller i stolpen. Det advares på det sterkeste mot å la strømførende gummikabler og skjøtekontakter henge ute. De representerer livsfare, spesielt for lekende barn. Kablene skal derfor fjernes når de ikke er i bruk. Motorvarmerboksene skal til enhver tid være låst. Overtredelse vil måtte medføre uvarslede frakoblinger og eventuelt politianmeldelse.

§ 13 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Brudd på reglene vil bli betraktet som brudd på husleiekontrakten, og kan dermed føre til oppsigelse av leieforholdet.

Vedtekter for Skårer I Borettslag

org nr 953 004 291

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den og sist endret i ordinær generalforsamling 20.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skårer I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt

skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det lov med dyrehold i borettslaget, kan styret i særlige tilfeller, nekte dyrehold dersom dyreholdet viser seg å være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og for de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.